

CLASSIFICA
2.8.1 e 2.11.2

Tecno Holding spa - Definizione della procedura di dismissione e conseguente liquidazione della partecipazione

Il Presidente, con l'assistenza del Segretario Generale, tenuto conto delle risultanze dell'istruttoria compiuta ai sensi dell'articolo [6 della legge 7 agosto 1990 n. 241](#), espone quanto segue:

*Nel **Piano di Razionalizzazione delle società partecipate (Legge 190/2014)**, approvato con [Delibera di Giunta n. 39 del 31 marzo 2015](#), per la società in argomento, si riporta: "Per quanto riguarda la Tecno Holding SpA, come meglio specificato nell'allegato B, si prevede di richiedere alla società, date le mutate condizioni finanziarie della Camera di Commercio di Padova oltre alla dimostrata autosostenibilità della società per quelle attività svolte con logiche commerciali, di predisporre entro il 31/12/2015 un piano complessivo di rimodulazione degli assets per poter **rientrare della liquidità** necessaria da investire direttamente sul territorio di Padova, anche a seguito delle mutate condizioni economico-finanziarie connesse alla riduzione del diritto annuale del 35% (anno 2015) 40% (anno 2016) e 50% (anno 2017), misure già in vigore, come previsto dall'articolo 28 del DL 90/2014".*

*Con [Delibera n. 46 del 31 marzo 2016](#), la Giunta ha approvato la relazione, trasmessa alla Corte dei Conti, sui **risultati conseguiti** dal Piano di Razionalizzazione, riportando, per la società in argomento, a seguito di comunicazione a firma del Presidente Ing. Enrico Salza in data 23/03/2016 (prot. CCIAA n. 0014177 del 24/03/2016), "piano di smobilizzo di alcuni assets (in particolare di natura immobiliare) in corso. Già agli atti una perizia di stima della società richiesta il 04/06/2015 da aggiornare al 31/12/2016. Circa il 70% del patrimonio immobiliare periziato è stato ceduto. Il percorso di smobilizzo intrapreso dovrebbe esplicitare gli effetti liquidatori per i soci uscenti entro i primi mesi del 2017";*

*Con [Delibera n. 86 del 10 giugno 2016](#), la Giunta ha confermato la **dismissione dell'intera partecipazione** in Tecno Holding spa, a seguito della definizione delle modalità di attuazione in accordo con la società. La questione è oggetto quindi di una valutazione preliminare congiunta tra il presidente Zilio e il presidente Salza, il quale ha assicurato il proprio impegno per consentire alla Camera di commercio di Padova di ottenere la liquidazione della propria quota, al fine di assicurare degli investimenti sul territorio, attraverso la definizione di un percorso specifico.*

*L'assemblea del 27 giugno 2016, alla quale la Camera di Commercio di Padova non ha partecipato, ha approvato, come risulta dal report disponibile sul sito camerale delle partecipate, l'iter proposto dal Consiglio di Amministrazione per liquidare i **soci che hanno fatto richiesta di liquidazione delle proprie azioni in base alla legge di stabilità per il 2014***

CLASSIFICA
2.8.1 e 2.11.2

(9,8% per un costo complessivo allora previsto di Euro 34,8 milioni in base alla perizia del Dott. Ascoli che esprimeva un valore per azione di Euro 0,1958 per un complessivo aziendale di Euro 354 milioni) attraverso un'operazione di acquisto di azioni proprie (data termine operazione 9 settembre 2016). La Camera di Commercio di Padova non appartiene a questo primo gruppo di Camere di Commercio bensì a quello successivo (per un valore del 18,4%= Euro 65,2 milioni del capitale sociale) che ha espresso la volontà di uscita attraverso la c.d. "Legge di stabilità 2015"; per quest'ultimo gruppo, una volta perfezionata la prima fase liquidatoria, la società potrà avviare, parimenti, una ulteriore procedura di acquisto delle azioni proprie. Quest'ultima fase necessiterà di un'ulteriore autorizzazione da parte dell'assemblea dei soci ai sensi dell'art. 2357 c.c..

Come deliberato dalla Giunta camerale con [provvedimento n. 119 in data 20 settembre 2016](#), la Camera di Commercio di Padova - in persona del presidente Zilio - ha partecipato in data 22 settembre 2016 all'assemblea ordinaria e straordinaria della Società in cui si deliberava l'annullamento delle azioni proprie acquisite nella prima fase e conseguente ripristino del Capitale Sociale attraverso l'uso di riserve. L'operazione di acquisto azioni proprie dai soci appartenenti al primo gruppo di Camere ha riguardato, a consuntivo, un numero di 128.378.506 azioni (n. 11 soci per una percentuale di circa il 7% del capitale sociale) per un valore complessivo, al lordo di tutti gli oneri accessori, di Euro 25.310.098,30. A seguito di detta operazione, la Camera di Commercio di Padova, sempre con n. 268.441.930 azioni, incrementa la percentuale di partecipazione dal 14,84 al 15,98%.

Con nota in data 27 ottobre, prot. 31/2016 (prot. CCIAA 48607/E del 27.10.1016), il Presidente della società Tecno Holding S.p.A ing. Enrico Salza ha comunicato che il Consiglio di Amministrazione gli ha conferito mandato di avviare il piano di riacquisto azioni proprie da alcune Camere socie, fra cui quella di Padova, che avevano fatto richiesta di dismettere la propria partecipazione ai sensi della c.d. "legge di stabilità 2015", con l'obiettivo di portarla a termine entro l'anno, tenendo conto del valore di perizia delle azioni in base al quale la Società ha di recente proceduto al riacquisto di n. 128.378.506 azioni proprie. Il Consiglio di Amministrazione ha dato indicazione perchè il previsto riacquisto di azioni proprie contempli, con modalità da definire, un parziale concambio con gli immobili siti in Padova di proprietà di Tecno Holding.

*Come anticipato nella **comunicazione alla Giunta Camerale b) in data 7 novembre 2016**, lo scorso 8 novembre si è svolto a Padova un incontro tra il Presidente ed il Segretario generale e il dott. Fabio Cappon quale incaricato dal Presidente Salza per conto di Tecno Holding Spa al fine di definire la trattativa con la Camera per l'operazione di trasferimento delle quote.*

E' stato peraltro affidato ad un esperto il compito di assistere la Camera di Commercio per la definizione delle problematiche di matrice fiscale e tributaria correlate alla dismissione. In

CLASSIFICA
2.8.1 e 2.11.2

particolare, è prevista la predisposizione degli atti di interpello per chiarire - con l'Agenzia delle Entrate - la corretta imposizione fiscale sull'operazione e un'assistenza nella migliore definizione della struttura nell'operazione per gli aspetti di natura tributaria, sia con riferimento all'operazione di acquisto azioni proprie che per la modalità di parziale liquidazione mediante la cessione di immobili. Infatti il testo unico in materia di società a partecipazione pubblica (D.Lgs 175 del 2016) all'art. 20 comma 6 richiama le agevolazioni fiscali di cui all'art. 1 comma 568 bis della legge 147/2013. L'acquisizione di un parere tecnico è stata valutata come necessaria in relazione all'entità della partecipazione ed espressamente richiesta dalla Giunta camerale [comunicazione d) in data 2/12/2016] anche in relazione all'opportunità di avvalersi di uno specifico strumento societario (peraltro "agevolato" dal Testo unico sulle società a partecipazione pubblica approvato con il citato D.lgs 175/2016) per la gestione dell'intero patrimonio immobiliare della Camera di Commercio di Padova, tenuto conto del progetto di realizzazione della nuova sede camerale in corso di definizione per il quale si rinvia alle seguenti deliberazioni della Giunta camerale: [deliberazione n. 155 del 30.09.2014](#), [deliberazione n. 149/2015](#) del 27.11.2015, deliberazione 104/2016 del 20.09.2016.

*Con l'entrata in vigore della legge di riforma del sistema camerale (dallo scorso 10 dicembre), introdotta con il D.lgs. 25 novembre 2016 n. 219, si prevede [art. 3, comma 2 lettera a)] un piano complessivo di razionalizzazione in cui devono essere "... altresì, individuati le modalità ed i termini per la dismissione **ovvero la locazione a terzi**, mediante procedura ad evidenza pubblica, delle parti di patrimonio immobiliare non più ritenuto essenziale alle finalità istituzionali nel rispetto comunque dell'articolo 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni". Tale disposizione, **che non ha natura immediatamente precettiva**, ma esclusivamente di rango programmatico, non rappresenterebbe di per sé sola un ostacolo al procedimento di dismissione in esame. In particolare la Camera di Commercio si riserverà di valutare - una volta formalizzato il piano complessivo da parte di Unioncamere che dovrà essere approvato dal Ministero dello Sviluppo Economico con una tempistica che si prevede entro l'annualità 2017 - quali saranno le modalità ivi indicate per la dismissione del patrimonio immobiliare o la locazione a terzi.*

*In tale contesto occorre evidenziare che l'operazione **di dismissione del patrimonio immobiliare tramite cessione si rappresenta non come obbligatoria**, ma come **alternativa rispetto alla "locazione a terzi"** fattispecie che già caratterizza l'intero compendio immobiliare inserito nel procedimento di dismissione, peraltro già locato a terzi con una redditività in linea con i più elevati valori di mercato che si attesta su una percentuale su base annua superiore al 6%.*

Nell'ambito del presente contesto motivazionale si rende necessario altresì svolgere un ulteriore approfondimento (rispetto a quello già evidenziato sopra) e focalizzazione circa

CLASSIFICA
2.8.1 e 2.11.2

*l'ammissibilità dell'operazione di parziale pagamento del valore delle azioni con il trasferimento di immobili già locati con riferimento alla **disposizione dell'art. 12, commi 1 e 1 bis del DL n. 98/2011 convertito con legge n. 111/2011** e s.m. in cui si prevede quanto segue:*

"Art. 12 Acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici

*1. A decorrere dal 1° gennaio 2012 **le operazioni di acquisto** e vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, **da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione**, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) ai sensi del comma 3 dell'articolo 1 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, con l'esclusione degli enti territoriali, degli enti previdenziali e degli enti del servizio sanitario nazionale, nonché del Ministero degli affari esteri con riferimento ai beni immobili ubicati all'estero, **sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze**. Per gli enti previdenziali pubblici e privati restano ferme le disposizioni di cui al comma 15 dell'articolo 8 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.*

1-bis. A decorrere dal 1° gennaio 2014 nel caso di operazioni di acquisto di immobili, ferma restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, l'emanazione del decreto previsto dal comma 1 è effettuata anche sulla base della documentata indispensabilità e indilazionabilità attestata dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese fatto salvo quanto previsto dal contratto di servizi stipulato ai sensi dell'articolo 59 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, e successive modificazioni. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono stabilite le modalità di attuazione del presente comma.

*In data 30 novembre u.s. si è svolto, presso lo studio del prof. avv. Vincenzo Donativi (ordinario di diritto commerciale, esperto di disciplina delle società a partecipazione pubblica e già legale della Camera di commercio di Padova per l'operazione di dismissione di Autostrade Serenissima Spa) un incontro tecnico tra il segretario generale (dr. Pirazzini) e lo stesso prof. Donativi, da una parte, ed i tecnici incaricati dal presidente Salza (Tecno holding) nella persona del dr. Fabio Cappon e del prof. Enzo Cardì (ordinario di diritto amministrativo), dall'altra. Nel colloquio si sono analizzate le problematiche relative alla compatibilità dell'operazione con le vigenti disposizioni con particolare riferimento al richiamato art. 12 del DL 98/2011 **tutte nel senso di escludere l'applicazione di tale disposizione alla fattispecie qui in esame**. Con riserva di acquisire - ove ritenuto opportuno - uno specifico parere legale al riguardo tale conclusione, pienamente condivisa dagli interlocutori si fonda su un consolidato orientamento interpretativo della Corte dei Conti (di cui si darà specifica evidenza nel prosieguo della presente relazione). Secondo tale orientamento - reso in sede di rilascio di pareri da parte di altre amministrazioni pubbliche - **l'operazione così come configurata non rientra nel perimetro di applicazione della citata disposizione**, in quanto si tratta di un "acquisto", che si*

CLASSIFICA
2.8.1 e 2.11.2

realizza sulla base di un **titolo giuridico diverso dalla “compravendita”**, non essendo caratterizzato dal pagamento di un corrispettivo in denaro (con relativo esborso finanziario), **ma avvicinandosi piuttosto, e nella sostanza, a una fattispecie vicina alla c.d. “datio in solutum”**, a sua volta inserita nel contesto caratterizzante la più complessa vendita di azioni alla società (che a sua volta pone in essere un’operazione di acquisto di azioni proprie ai sensi dell’art. 2357 c.c.), che avrebbe come controprestazione la corresponsione di risorse in danaro per circa 2/3 del valore mentre il restante 1/3 verrebbe liquidato - a conguaglio - con il trasferimento degli immobili (in gran parte locati) ubicati a Padova (Piazza Luigi Da Porto, Sottopasso Saggin, Via Edoardo Plinio Masini (alla c.d. “Cittadella”) e Corso Stati Uniti (ex sede CERVED/Infocamere).

Si tratterebbe pertanto - almeno in via parziaria - di un **acquisto in conto pagamento** che - non comportando l’effettivo pagamento di un prezzo corrisposto con risorse liquide (con relativo esborso sul piano finanziario) da parte dell’ente - **non inciderebbe sugli equilibri di finanza pubblica** e pertanto non necessiterebbe delle preventive autorizzazioni indicate dall’art. 12 del DL 98/2011 restando tale fattispecie completamente estranea al perimetro di applicazione di tale disposizione.

Tale conclusione sul piano interpretativo, è avvalorata - come già ricordato - da numerosi pronunciamenti di più sezioni regionali di controllo della Corte dei Conti di cui si ritiene di dare specifica evidenza in questo contesto.

In particolare, come chiarito dalla deliberazione n. **164/2013/PAR della Corte dei Conti Sezione di Controllo Lombardia**, peraltro in vigore della più restrittiva versione normativa del 2013 e riportato nella deliberazione n. 310/2015/PAR della medesima Sezione, **“elemento discrezionale per l’applicabilità della descritta disciplina è data dalla presenza di un contratto in cui “l’effetto traslativo, conseguenza immediata e diretta del rapporto giuridico, determini comunque un esborso finanziario a carico del soggetto pubblico”**. In aderenza, la **Sezione regionale per il Veneto (deliberazione n. 148/2013/PAR)** ha ritenuto che **“la formulazione della norma disciplina le sole ipotesi in cui sia contemplata la previsione di un prezzo di acquisto, e quindi, ai soli acquisti a titolo derivativo iure privatorum” (in tal senso si è pronunciata, altresì, la Sezione regionale per la Puglia, con deliberazione n. 89/2013/PAR)”**.

Diversa è l’operazione in esame, effetto di un’operazione complessa di dismissione di una partecipazione societaria motivata da ragioni di diritto pubblico correlate a previsioni di rango primario recentemente confermate nell’ambito del Testo unico delle società a partecipazione pubblica (di cui infra). Si evidenzia inoltre come la citata deliberazione della Sezione Regionale della Lombardia n. 310/2015/PAR richiami a sostegno anche la deliberazione n. 7/2013/PAR della Sezione Regionale per le Marche, che **“ha sottolineato come, dal punto di vista civilistico,**

CLASSIFICA
2.8.1 e 2.11.2

*l'acquisto di un immobile a titolo oneroso si richiama senz'altro allo schema tipico della compravendita, la quale risulta esplicitamente coinvolta nel divieto. **Peraltro, l'effetto traslativo del diritto di proprietà su beni immobili si realizza anche attraverso altri contratti, come, a titolo esemplificativo, il conferimento in società, la donazione, la transazione, i contratti ad effetti reali, anche atipici.** Indirettamente si può procedere al trasferimento della titolarità di beni immobili anche attraverso la cessione di quote o di azioni di società che posseggano immobili (argomentazioni simili si ritrovano nella deliberazione della **Sezione Toscana n. 125/2013/PAR**).*

*L'interpretazione condotta circa i presupposti oggettivi di applicazione della disciplina limitativa all'acquisto di beni immobili da parte di enti locali, tesi a valorizzare **la natura eccezionale della norma** posta dall'art. 12, comma 1-ter, del decreto legge n. 98 del 2011, introdotto dall'art. 1, comma 138, della legge n. 228 del 2012, come tale non suscettibile di estensione oltre i casi da essa considerati (art. 14 delle disposizioni preliminari al codice civile), trova maggiore supporto in presenza di una rinnovata disciplina che, dal 2014, non vieta più l'acquisto di immobili, ma lo sottopone soltanto a limitazione.”.*

*Si ritiene utile ad ulteriore rafforzamento del quadro motivazionale qui esposto riportare alcuni passaggi della appena citata deliberazione della **Sezione Toscana n. 125/2013/PAR**, in cui **si afferma che** “La permuta è definita dall'art. 1552 del codice civile quale “contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro”; da essa conseguono diritti e doveri a carico dei contraenti e, nel caso trattasi di permuta immobiliare, vi sono delle spese accessorie (ad es. spese notarili) a carico di uno o, in assenza di diversa pattuizione, a carico di entrambi i contraenti (art. 1554 c.c.). Si tratta, quindi, di un contratto a titolo oneroso che, tuttavia, laddove vi sia una equivalenza qualitativa e quantitativa dei beni scambiati, potrebbe essere strutturato in modo da non comportare movimentazioni finanziarie, se non limitatamente agli oneri accessori. Premesso che una interpretazione strettamente letterale della disposizione dell'art. 12, comma 1-quater, d.l. n.98/2011, porterebbe a ritenere che la permuta, quale che sia la struttura dell'operazione in concreto realizzata dalle parti, ricada nel divieto menzionato. Deve nel contempo rilevarsi che si potrebbe giungere a **conclusioni parzialmente diverse laddove, sulla base di una lettura sistematica dell'intervento del legislatore del 2012**, si ritenga che il divieto imposto alle operazioni a titolo oneroso dalle disposizioni in commento rilevi **in funzione della sua ratio**, ovvero dell'intento del legislatore, da un lato, di salvaguardare il rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica (cfr. art.12, comma 1-bis) e, dall'altro, di perseguire il raggiungimento degli obiettivi del patto di stabilità interno (cfr. art.12, comma 1-ter). L'operazione di permuta che non preveda il pagamento di conguaglio potrebbe avere per l'ente locale una rilevanza contabile, in termini finanziari, limitata alle spese notarili e tributarie, mentre inciderebbe unicamente sulla gestione patrimoniale comportando delle variazioni nella stessa che, in linea di massima, non dovrebbero implicare incrementi o decrementi del valore del patrimonio immobiliare dell'ente, dando a presupposto la parità di valore dei beni oggetto di scambio. Può inoltre considerarsi*

CLASSIFICA
2.8.1 e 2.11.2

*che il divieto di effettuare acquisti a titolo oneroso, imposto dal comma 1-quater dell'art. 12 più volte citato, **non sembra introdurre nell'ordinamento un categorico divieto di effettuare operazioni di acquisizione di beni immobili** le quali, se a titolo oneroso, anche per il futuro (dal 1° gennaio 2014) saranno consentite purché rispettino una serie di requisiti imposti dalla legislazione vigente e finalizzati al rispetto del patto di stabilità e alla salvaguardia degli equilibri di bilancio. In tale ottica, **potrebbe essere superata un'interpretazione strettamente letterale della disposizione per ritenere consentite le operazioni di permuta tra beni immobili di valore equivalente, ove naturalmente vi siano ragioni di convenienza per l'ente pubblico alla conclusione dell'operazione.** Si può concludere che sono da considerarsi vietate le operazioni di permuta – che avvengano o meno tra enti pubblici - **ad eccezione del caso in cui abbiano ad oggetto beni immobili di valore equivalente** (o l'operazione avvenga con conguaglio a carico del soggetto privato e a beneficio dell'ente pubblico), fermo restando la necessità che sussista l'**interesse pubblico** e che vi sia un'**opportuna valutazione della congruità** del valore del bene oggetto di permuta."*

*Sempre nell'ambito di un quadro interpretativo favorevole si colloca l'orientamento della **Sezione regionale per le Marche (deliberazione n. 7/2013/PAR)** in merito ad una richiesta di parere su operazioni di permuta, con o senza conguaglio che afferma quanto segue: "Premesso che una interpretazione strettamente letterale della disposizione dell'art.12, comma 1-quater, d.l. n.98/2011, porterebbe a ritenere che la permuta, quale che sia la struttura dell'operazione in concreto realizzata dalle parti, ricada nel divieto menzionato. Deve nel contempo rilevarsi che potrebbe giungersi a conclusioni parzialmente diverse laddove, sulla base di una **lettura sistematica dell'intervento del legislatore del 2012, si ritenga che il divieto imposto alle operazioni a titolo oneroso dalle disposizioni in commento rilevi in funzione della sua ratio, ovvero dell'intento del legislatore, da un lato, di salvaguardare il rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica (cfr. art.12, comma 1-bis) e, dall'altro, di perseguire il raggiungimento degli obiettivi del patto di stabilità interno (cfr. art.12, comma 1-ter).** L'operazione di permuta che non preveda il pagamento di conguaglio potrebbe avere per l'ente locale una rilevanza contabile, in termini finanziari, limitata alle spese notarili e tributarie, mentre inciderebbe unicamente sulla gestione patrimoniale comportando delle variazioni nella stessa che, in linea di massima, non dovrebbero implicare incrementi o decrementi del valore del patrimonio immobiliare dell'ente, dando a presupposto la parità di valore dei beni oggetto di scambio."*

*Si aggiunga ad ulteriore sostegno la **deliberazione n. 3/2015/PAR Sezione regionale per la Toscana**, che chiarisce come "il riferimento al **divieto di nuovi acquisti** va inteso non già nel senso di ricomprendere qualsivoglia contratto ricadente nella categoria di quelli che, in base alla disciplina civilistica, identificano il trasferimento della proprietà di un immobile verso il corrispettivo di un prezzo, bensì, considerate le descritte finalità del divieto, nel senso di annoverare **i soli contratti attivi che determinano un onere di spesa a carico dell'ente.**"*

CLASSIFICA
2.8.1 e 2.11.2

*Riscontro indiretto di questo assunto è dato dall'interpretazione autentica della norma in oggetto, resa dal legislatore con l'art. 10-bis d.l. 8 aprile 2013, n. 35, convertito dalla l. 6 giugno 2013, n. 64, secondo cui, "il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso, di cui all'art. 12, comma 1-quater, del d.l. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla l. 15 luglio 2011, n. 111, **non si applica [...] alle permutate a parità di prezzo**", atteso che tali operazioni – pur dando luogo ad alienazioni di beni sotto forma di "reciproco trasferimento della proprietà [...] da un contraente all'altro" (art. 1552 cod. civ.) – non incrementano né intaccano il patrimonio dell'ente, inteso nella sua globalità."*

*Inoltre anche la **Sezione Regionale dell'Umbria n. 118/2013/PAR** chiarisce che "la normativa in esame deve essere interpretata nel senso che le operazioni patrimoniali da essa disciplinate possono essere consentite qualora siano effettivamente vantaggiose per l'ente o ne derivi al più una invarianza patrimoniale e finanziaria, da cui l'ente non subisca, in ultima analisi, **né un decremento patrimoniale né un depauperamento finanziario**", previsione che si cala alla situazione oggetto della presente valutazione.*

*E ancora (ed in via definitiva), la più recente determinazione Lombardia n. 310/2015/PAR che conclude come la permuta, "**risolvendosi nella mera diversa allocazione delle poste patrimoniali afferenti a beni immobili, costituisce un'operazione finanziaria neutra (...)** e, di conseguenza, non rientra nell'ambito di applicazione del comma 1-ter in esame." e più oltre "L'acquisto di un bene immobile [tramite un contratto di transazione n.d.r.], infatti, potrebbe essere non strettamente indispensabile ed indilazionabile, ma altamente conveniente nel quadro transattivo complessivo. (...) assoggettare gli accordi transattivi, nell'ambito dei quali vi siano trasferimenti di beni immobili a favore della pubblica amministrazione, all'applicazione dell'art. 12, comma 1-ter, del decreto-legge n. 98 del 2011, ed ai relativi limiti e vincoli, **possa produrre effetti contrari al raggiungimento degli stessi obiettivi di contenimento finanziario** che la norma in questione vuole perseguire. L'applicazione ai contratti di transazione, infatti, potrebbe impedire il raggiungimento di **accordi economicamente convenienti**, esponendo l'amministrazione al rischio dell'accoglimento giudiziale delle pretese di controparte".*

Nel caso di specie sul piano patrimoniale e l'effetto è del tutto equivalente a quello della (parziale) permuta tra immobili in quanto si "permutano" immobilizzazioni rappresentate da un lato da titoli azionari e dall'altro immobilizzazioni materiali (immobili) e altre immobilizzazioni finanziarie rappresentate da titoli azionari (azioni di Interporto SpA).

Dai menzionati orientamenti della Corte dei Conti emerge in modo univoco una interpretazione della disciplina richiamata come norma eccezionale (e come tale applicabile - ai sensi dell'art. 14 delle preleggi - solo nei casi espressamente considerati e non anche in via estensiva) da cui emerge un perimetro di applicazione delimitato dalle ipotesi - diverse da quella qui in esame - in

CLASSIFICA
 2.8.1 e 2.11.2

cui si determina uno schema negoziale caratterizzato dalla presenza di un esborso in termini finanziari. Nel caso di specie, invece, non sussistendo tale esborso (la Camera di Padova cede azioni per ricevere parte del controvalore in immobili nella complessa operazione di dismissione della partecipazione nel suo complesso) si evidenzia come la fattispecie non sia assoggettata ad alcuna autorizzazione di carattere preventivo in deroga alla piena autonomia negoziale dell'ente.

L'interesse pubblico sussiste ed è in re ipsa nell'operazione di dismissione come evidenziato nell'ambito del Piano di razionalizzazione richiamato in apertura con particolare riferimento all'esigenza di ricevere nuove risorse e nuovi asset da reinvestire su operazioni di carattere strategico sul territorio a partire dal Progetto denominato **"Padova 4.0"**, come stabilito dalla Giunta camerale con [deliberazione n. 85/2016 del 10.06.2016](#), successivamente modificata con [deliberazione n. 133/2016 del 7.11.2016](#).

Come è noto il progetto Padova 4.0 intende definire le future **linee strategiche per lo sviluppo economico del territorio padovano** al fine di individuare i più efficaci interventi infrastrutturali, territoriali e sociali che potranno essere attivati dalla Camera di Commercio grazie alle risorse derivanti dalle recenti dismissioni delle società partecipate.

Tali linee dovranno essere declinate nei seguenti **4 assi** che sono stati individuati dall'Ente camerale come prioritari per lo sviluppo del territorio locale: **innovazione, internazionalizzazione, promozione del territorio e turismo e sostenibilità economica, sociale ed ambientale.**

Al riguardo si fa presente che gran parte degli immobili in questione sono attualmente locati a enti o imprese di rilevanza anche nazionale e generano **proventi per canoni di locazione pari a € 1.170.608 (per una rendita che si attesta attorno al 6 %) all'anno** come sotto specificato sulla base delle informazioni e della documentazione (contratti di affitto, ecc.) fornite per le vie brevi dalla società che dovranno essere oggetto di opportuna verifica tecnica e ipotecaria-catastale in via preliminare rispetto al trasferimento:

<i>indirizzo immobile</i>	<i>mq totali</i>	<i>numero contratti attivi</i>	<i>canoni di affitto</i>	<i>scadenza dei contratti affitto in corso</i>	<i>porzioni di immobile sfitto</i>
<i>Padova Corso Stati Uniti 14 bis</i>	<i>8.770</i>	<i>5</i>	<i>588.520</i>	<i>30.10.2018, 30.9.2021, 15.11.2021, 14.06.2022, 21.08.2022</i>	<i>1 di 1.100 mq</i>

CLASSIFICA
 2.8.1 e 2.11.2

<i>Padova Via Masini 3-8</i>	2.639	2	111.792	30.06.2019, 31.10.2020	1 di 1.454 mq
<i>Padova Piazza Da Porto, 3-9-14-19</i>	4.330 comm.l i	4	331.296	30.09.2019, 30.11.2020, 31.12.2020, 31.01.2021	-
<i>Padova Sottopassaggio Saggin e Via Masini 17</i>	2.080	2	139.000	30.06.2020	1 di 900 mq
<i>totale</i>	17.819		1.170.608		3.454

Dalle ulteriori informazioni acquisite nel corso degli ultimi giorni, **sono in fase avanzata alcune negoziazioni per la conclusione di un nuovo contratto di affitto** (tre cui Infocamere). Qualora tali negoziazioni andassero a buon fine si avrebbe la completa messa a reddito dell'intero compendio immobiliare, fermo restando che sulla base degli atti le parti attualmente sfitte sono rappresentate da una minima parte pari a mq 3.454 su un'entità complessiva del compendio immobiliare pari a mq. 17.819.

Si rileva altresì che l'ammontare complessivo dei canoni di locazione (€ 1.170.608), nonostante vi siano delle parti ancora sfitte, rende l'acquisizione comunque economicamente conveniente in quanto in rapporto al valore degli **immobili come da perizia (€ 17.660.000) il rendimento è pari al 6,62% annuo**, decisamente superiore al rendimento attuale degli investimenti in attività finanziarie sicure (es. titoli di stato).

Nella seduta che si è svolta in data 2 dicembre 2016, la Giunta camerale è stata aggiornata sull'operazione di dismissione della partecipazione in Tecno Holding spa. In tale contesto, la Giunta ha concordato con il Presidente ed il Segretario generale di procedere alla dismissione della partecipazione, prendendo atto della proposta formulata dalla società (trasferimento immobili in Padova, quota societaria di Tecno Holding spa in Interporto Padova Spa e liquidità per l'importo complessivo di € 52.560.929,89). **La società non è al momento nelle condizioni di procedere alla dismissione avvalendosi di opzioni diverse rispetto a quella prospettata** e su cui la Giunta ha, in via di massima, concordato una volta effettuate le necessarie verifiche sul piano tecnico giuridico. Conseguentemente si è dato mandato al Presidente di adottare gli atti necessari ivi compresa una specifica determinazione d'urgenza, stante l'obiettivo di chiudere l'operazione - sul piano della definizione degli atti societari e dei conseguenti successivi accordi - nel più breve tempo possibile.

CLASSIFICA
2.8.1 e 2.11.2

*In data 5 dicembre 2016, i componenti di Giunta ing. Antonio Cetera e dott.ssa Silvia Dell'Uomo, come concordato nella seduta della Giunta del 2 dicembre, hanno accompagnato - **anche in qualità di esperti del settore immobiliare** - il Presidente, il Segretario generale e la Dirigente dell'Area Finanziaria e Contabile in una visita agli immobili di proprietà di Tecno Holding che verrebbero ceduti alla Camera. L'ing. Cetera e la dott.ssa Dell'Uomo si sono espressi favorevolmente all'operazione (e-mail in data 7 dicembre 2016, protocollo n. 55780, agli atti), affermando che la valutazione fatta dai periti incaricati dalla Società a loro parere risulta congrua, in particolare in considerazione del fatto che la maggior parte degli immobili risulta locata a primarie aziende, alcune del sistema camerale (Infocert Spa e altri). La società era rappresentata dal Geom. Borgato e da un delegato del dr. Cappon giunto appositamente da Roma.*

Per l'acquisto degli immobili da parte della Camera si dovrà procedere all'acquisizione del giuramento della perizia resa dalla società REAG SpA (primaria società del settore immobiliare) che è stata oggetto di una valutazione di congruità come sopra rappresentato.

Per quanto concerne i valori di perizia relativi agli immobili, essi sono relativi al mese di maggio 2015. In relazione a tale valutazione peritale, peraltro già presa come base per la negoziazione, oltre ad essere inserita nella perizia di valutazione dell'intero valore economico della Tecno Holding SpA, si evidenzia che il raffronto con gli attuali valori di mercato rilevati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI Osservatorio Mercato Immobiliare) mostra una situazione sostanzialmente invariata confrontando il primo semestre 2015 rispetto al primo semestre 2016 (ultimi dati disponibili)

*Oltre agli immobili **le parti hanno concordato di far rientrare nell'operazione di dismissione anche la partecipazione attualmente detenuta da Tecno Holding SpA in Interporto di Padova SpA**, partecipazione confermata come "strategica" da parte della Camera di Commercio di Padova come evidenziato nell'ambito del Piano di razionalizzazione richiamato in apertura.*

*Relativamente alla partecipazione di Tecno Holding Spa in Interporto Padova Spa, la quota societaria è rappresentata da **n. 45.852 azioni pari allo 0,76420% del capitale sociale di Interporto Padova per un valore proposto di € 249.877, pari ad € 5,449 ad azione.**Tale valore per azione risulta congruo nell'interesse della Camera di Commercio di Padova con riferimento alla precedente operazione di aumento di capitale sociale della società Interporto Padova Spa di cui alla deliberazione della Giunta camerale n. 35 in data 9.3.2016 in cui si prevedeva un valore più elevato.*

*Per quanto concerne l'acquisto della partecipazione in **Interporto SpA** si evidenzia che il medesimo svolge un'attività di "produzione di un servizio di interesse generale" ai sensi*

CLASSIFICA
2.8.1 e 2.11.2

dell'articolo 4, comma 2, lettera a) del D.lgs. 175/2016 (Testo unico sulle società a partecipazione pubblica - TUSPP) come evidenziato nel parere dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) n. 30 del 26/09/2013 con particolare riferimento alla giurisprudenza delle supreme corti ivi riportata che si richiama integralmente in questa sede. **Il rafforzamento della partecipazione in Interporto SpA si rappresenta come strettamente necessaria al perseguimento del fine istituzionale della Camera di Commercio di Padova (ai sensi del combinato disposto dell'art. 4, comma 1 del richiamato TUSPP e dell'articolo 2, comma 4, della legge n. 580/1993) con particolare riferimento allo sviluppo del progetto Padova 4.0 in cui vi è una specifica linea di lavoro sul tema della "sostenibilità ambientale" intimamente correlato alla funzione prevalente di Interporto rappresentata dal trasferimento del trasporto da "gomma a rotaia" con evidenti benefici sul piano della sostenibilità ambientale. In tale contesto di esplicitazione della motivazione, ai sensi dell'articolo 5, comma 1 del TUSPP si evidenzia quanto segue:**

- a) sul piano della **convenienza economica**, il prezzo per azione proposto è congruo rispetto a quanto valutato nell'ambito del recente intervento strategico promosso dalla Camera di Commercio di Padova con la sottoscrizione di un aumento del capitale sociale di 4 milioni di euro per il progetto di realizzazione delle "Gru a portale" elettrificate (Deliberazione del Consiglio n. 6 in data 7/5/2015 - Deliberazione della Giunta n. 35 in data 9 marzo 2016) sul piano della **sostenibilità finanziaria** e in considerazione della possibilità di destinazione alternativa delle risorse pubbliche impegnate si evidenzia **la sostanziale neutralità dell'operazione** in quanto l'effetto finale è la sostanziale (parziale) "trasformazione" di una partecipazione ritenuta non più strategica (Tecno Holding SpA) con una partecipazione di rilievo strategico quale Interporto SpA senza alcun esborso di carattere finanziario
- b) per quanto concerne il profilo della **gestione diretta o esternalizzata** del servizio affidato, tale **fattispecie è del tutto inimmaginabile** tenuto conto della complessità organizzativa della gestione di un interporto in capo alla Camera di Commercio di Padova, né si rappresenta oggettivamente percorribile una diversa ipotesi di "esternalizzazione" di tale attività incardinata in una società mista a prevalente capitale pubblico quale appunto Interporto di Padova SpA

In tale contesto organizzativo, vista le professionalità e risultati raggiunti in questi anni da Interporto di Padova SpA (uno dei principali interporti a livello nazionale ed europeo) sul piano delle evidenze necessarie per "dare conto della **compatibilità della scelta con i principi di efficienza, di efficacia e di economicità dell'azione amministrativa**" (art. 5, comma 1 TUSPP) si evidenzia che dalla documentazione in atti nonché dalle informazioni pubblicamente rinvenibili sul sito internet della società www.interportopd.it si evidenzia che la scelta proposta costituisce la miglior scelta possibile tenuto conto dell'attuale situazione organizzativa della Camera di Commercio di Padova - che non è dotata di alcuna specifica professionalità per la gestione di un sistema "interportuale" - e del quadro giuridico, economico e finanziario sia dell'ente camerale che di Interporto Padova SpA.

CLASSIFICA
2.8.1 e 2.11.2

*Si da atto che al caso di specie non si applica la disciplina dell'art. 4, comma 2 della legge n. 580/1993 così come modificato dal D.lgs. 179/2016 (in vigore dal 10 dicembre u.s.), in quanto tale acquisto di azioni **non rappresenta una "nuova" partecipazione** della Camera di Commercio di Padova già socia della società Interporto di Padova SpA con il ruolo di socio di maggioranza relativa e qualificata come partecipazione "strategica" ai sensi del Piano di razionalizzazione richiamato in apertura.*

*Alla luce delle trattative intercorse e in corso ulteriore sviluppo, si ritiene opportuno comunque formalizzare nell'ambito del processo negoziale in atto con la società Tecno Holding Spa (art. 1326 codice civile) i **seguenti elementi caratterizzanti l'operazione di dismissione**, in via subordinata all'adozione dei necessari atti societari a partire dalla delibera di autorizzazione all'acquisto di azioni proprie da parte dell'assemblea di Tecno Holding SpA ai sensi dell'art. 2357 c.c. nonché delle formalità relative giuramento della perizia REAG:*

1. **trasferimento alla società Tecno Holding SpA di n. 268.441.930 azioni di proprietà della Camera di Commercio di Padova al prezzo fissato dalla perizia giurata (in atti) resa dal dott. Roberto Ascoli per la quale si è già provveduto alla liquidazione di una prima tranche di Camere di commercio lo scorso mese di settembre - per un valore di € 0,1958 per azione per l'importo complessivo di € 52.560.929,89 a favore della Camera di Commercio di Padova**
2. **il prezzo sarà corrisposto come segue:**
 - a. **trasferimento a favore della Camera di Commercio di Padova di n. 45.852 azioni possedute da Tecno Holding Spa in Interporto Padova Spa (Interporto) rappresentative dello 0,76420% del capitale sociale di Interporto Padova Spa che le Parti concordemente dichiarano avere un valore concordato complessivamente pari ad € 249.877;**
 - b. **trasferimento a favore della Camera di Commercio di Padova - previa verifica di regolarità per quanto concerne gli elementi ipotecari e catastali nonché dei contratti di affitto in essere - degli immobili di proprietà di Tecno Holding Spa per il valore complessivo di € 17.660.000, come da perizia di stima di REAG Real Estate in data 5 maggio 2015 (di cui sono in corso le formalità per il giuramento), siti in Comune di Padova alle seguenti vie: Corso Stati Uniti - via Edoardo Plinio Masini - Piazza Luigi Da Porto - Sottopasso Saggin;**
 - c. **corresponsione dell'importo residuo pari ad euro 34.651.052,89 in contanti.**

Alla Giunta camerale viene pertanto proposto:

1. di **approvare il percorso di liquidazione** concordato con Tecno Holding SpA nell'ambito del procedimento negoziale in corso, quale modalità di dismissione della partecipazione della Camera di Commercio di Padova come deliberato dalla Giunta

CLASSIFICA
2.8.1 e 2.11.2

- camerale n. 86 in data 10 giugno 2016, alle seguenti condizioni;
2. **di trasferire alla società Tecno Holding SpA n. 268.441.930 azioni di proprietà della Camera di Commercio di Padova** al prezzo fissato dalla perizia giurata (in atti) resa dal dott. Roberto Ascoli per la quale si è già provveduto alla liquidazione di una prima tranche di Camere di commercio lo scorso mese di settembre - per un valore di € **0,1958 per azione** per l'importo complessivo di € **52.560.929,89 a favore della Camera di Commercio di Padova**
 - a. il **prezzo** sarà corrisposto come segue:
 - i. **trasferimento a favore della Camera di Commercio di Padova di n. 45.852 azioni possedute da Tecno Holding Spa in Interporto Padova Spa (Interporto) rappresentative dello 0,76420%** del capitale sociale di Interporto Padova Spa che le Parti concordemente dichiarano avere un valore concordato complessivamente pari ad € **249.877**;
 - ii. **trasferimento a favore della Camera di Commercio di Padova** - previa verifica di regolarità per quanto concerne gli elementi ipotecari e catastali nonché dei contratti di affitto in essere - **degli immobili di proprietà di Tecno Holding Spa per il valore complessivo di € 17.660.000**, come da perizia di stima di REAG Real Estate in data 5 maggio 2015 (di cui sono in corso le formalità per il giuramento), siti in Comune di Padova alle seguenti vie: Corso Stati Uniti - via Edoardo Plinio Masini - Piazza Luigi Da Porto - Sottopasso Saggin
 - iii. **corresponsione dell'importo residuo pari ad euro 34.651.052,89 in contanti**;
 3. di subordinare l'efficacia e l'eseguibilità del presente provvedimento all'acquisizione della perizia REAG con formula di giuramento e dei necessari conseguenti atti societari da parte di Tecno Holding SpA.

Il Presidente, a conclusione dell'illustrazione effettuata dal Segretario Generale, apre la discussione.

Il consigliere Cetera interviene confermando quanto già dichiarato con nota in data 7 dicembre 2016, protocollo n. 55780, agli atti, in relazione alla congruità dei valori degli immobili.

Verificato che nessun altro consigliere chiede la parola sul tema in trattazione, la Giunta camerale assume la seguente

DELIBERAZIONE

UDITA la relazione del Presidente e l'illustrazione del Segretario Generale;

PRESO ATTO che il Dirigente dell'Area Contabile e Finanziaria ha espresso parere favorevole

CLASSIFICA
2.8.1 e 2.11.2

in merito alla regolarità contabile della delibera proposta;

PRESO ATTO che il Segretario Generale ha espresso parere favorevole in merito alla regolarità tecnico - amministrativa dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento, ai sensi dell'articolo 6 della legge [7 agosto 1990 n. 241](#), e della relativa proposta di provvedimento, e alla legittimità della delibera proposta e pertanto ha dichiarato che nulla osta alla sua adozione;

VISTI gli articoli [14 e 15 della legge 29 dicembre 1993, n. 580 e s.m.i.](#);

VISTO lo [Statuto](#) approvato con deliberazione del Consiglio camerale n. 17 in data 08/10/2012;

VISTO il [Regolamento per il funzionamento della Giunta camerale](#) approvato con deliberazione del Consiglio camerale n. 9 in data 29/10/2014;

VERIFICATO che sono presenti il Presidente Zilio e i consiglieri Calaon, Campagnaro, Cetera, Dall'Aglio, Dell'Uomo, Gelain, Marchetti e Rossi e che pertanto sussiste il numero legale ai fini della votazione del presente provvedimento;

A VOTI unanimi

DELIBERA

1. di **approvare il percorso di liquidazione** concordato con Tecno Holding SpA nell'ambito del procedimento negoziale in corso, quale modalità di dismissione della partecipazione della Camera di Commercio di Padova come deliberato dalla Giunta camerale n. 86 in data 10 giugno 2016, alle seguenti condizioni;
2. di **trasferire alla società Tecno Holding SpA n. 268.441.930 azioni di proprietà della Camera di Commercio di Padova** al prezzo fissato dalla perizia giurata (in atti) resa dal dott. Roberto Ascoli per la quale si è già provveduto alla liquidazione di una prima tranche di Camere di commercio lo scorso mese di settembre - per un valore di € **0,1958 per azione** per l'importo complessivo di € **52.560.929,89 a favore della Camera di Commercio di Padova**
 - a. il **prezzo** sarà corrisposto come segue:
 - i. **trasferimento a favore della Camera di Commercio di Padova di n. 45.852 azioni possedute da Tecno Holding Spa in Interporto Padova Spa (Interporto) rappresentative dello 0,76420%** del capitale sociale di Interporto Padova Spa che le Parti concordemente dichiarano avere un valore concordato complessivamente pari ad € **249.877**;
 - ii. **trasferimento a favore della Camera di Commercio di Padova** - previa verifica di regolarità per quanto concerne gli elementi ipotecari e catastali nonché dei contratti di affitto in essere - **degli immobili di proprietà di**

CLASSIFICA
2.8.1 e 2.11.2

Tecno Holding Spa per il valore complessivo di € 17.660.000, come da perizia di stima di REAG Real Estate in data 5 maggio 2015 (di cui sono in corso le formalità per il giuramento), siti in Comune di Padova alle seguenti vie: Corso Stati Uniti - via Edoardo Plinio Masini - Piazza Luigi Da Porto - Sottopasso Saggin

- iii. corresponsione dell'**importo residuo pari ad euro 34.651.052,89 in contanti**;
3. di subordinare l'efficacia e l'eseguità del presente provvedimento all'acquisizione della perizia REAG con formula di giuramento e dei necessari conseguenti atti societari da parte di Tecno Holding SpA.

Il Segretario Generale
Maurizio Pirazzini

Il Presidente
Fernando Zilio

Il presente documento è un documento informatico originale in formato Pdf/A (e conforme alle Regole tecniche previste [dall'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale - D.lgs. n. 82/2005](#)). Il documento è sottoscritto con firma digitale (verificabile con i software elencati sul sito dell'[Agenzia per l'Italia digitale](#)) e/o con firma elettronica avanzata (firma grafometrica), le cui caratteristiche tecniche sono pubblicate nel sito [www.pd.camcom.it](#). In caso di stampa cartacea l'apposizione della firma grafometrica o, nel caso di apposizione di firma digitale, l'indicazione a stampa del soggetto firmatario rendono il documento cartaceo con piena validità legale ai sensi dell'art. [4, comma 4 bis, del D.L. 18 ottobre 2012 n. 179](#)

[Link ad uso interno](#)